



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Ljungbyhus 8 i Malmö

2011-01-01 – 2011-12-31

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är balansräkning, resultaträkning och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn tagen till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Långfristiga fordringar utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkter som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskiftet och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Kallelse

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Ljungbyhus 8 i Malmö kallas härmed till ordinarie
föreningsstämma den 10 april 2012 kl. 19.00

Lokal: Tuppens lokaler

STYRELSEN

Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande av stämman.
19. Tid för övriga frågor

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Ljungbyhus 8 i Malmö

Styrelsen får härmed avge redovisning för förenings verksamhet under räkenskapsåret
2011-01-01—2011-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Ljungbyhus 8 i Malmö vilken innehåller 86 st bostadsrätter, 12 st hyreslägenheter samt 3 uthyrda lokaler.

Fastigheten är belägen på Henrik Wranérsgatan 1 i Malmö. Fastigheten är fullvärdes försäkrad i Länsförsäkringar AB.

Föreningens 98 bostäder fördelar sig enligt följande:	20 st	1 r o k
	24 st	2 r o k
	26 st	3 r o k
	16 st	4 r o k
	12 st	5 r o k

Föreningens fastighet byggdes år 1962.

Total lägenhetsyta 7958 kvm.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2011 i Tuppens lokaler. Närvarande var 32 st röstberättigande medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls den 9 augusti 2011. Närvarande var 23 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade om nybyggnation av miljöstation.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande:	Bjarne Larsson
Ledamot	Margareta Palmquist
Ledamot	Staffan Jeremiasen
Ledamot	Mats Bondesson
Ledamot	Christian Segerstein
Ledamot	Michael Jakobsson
Suppleant	Lars Berglund
Suppleant	Sven-Olof Hoberg

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda sammanträden.

Mandatperioden går ut för följande ledamöter och suppleanter:

Bjarne Larsson, Margareta Palmquist, Staffan Jeremiasen, Christian Segerstein, Lars Berglund samt Sven-Olof Hoberg. Michael Jakobsson har begärt eget utträde p.g.a. flyttning från föreningen.

Firmatecknare, två i förening

Styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

Revisorer

Ordinarie
KPMG AB

Lekmannarevisor
Ordinarie: Bengt Andersson
Suppleant: Harald Eilert

Valberedning

Ledamot Helen Hammarstedt
Ledamot Johan Portland
Ledamot Lars-Erik Olsson
Ledamot Marta Aquirre
Ledamot Dan Andersson

Medlemsantal - Lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 115 st.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Vid stämman har dock en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 12 st.

Väsentliga händelser under året

Årets löpande underhåll

En ny garageport med ett tillhörande öppningssystem har satts upp vid garagedfarten då den befintliga porten var uttjänt.

Besiktning av fastighetens tak och samtliga stuprör har genomförts och med resultatet att byte av ett helt stuprör har gjorts samt ett antal luftventiler till vinden som var förstörda eller borta har ersätts.

Efter beslut av en extrastämma gjordes en upphandling av ett nytt miljöhus som stod klart under sommaren och i samband med det diskuterades också fram hur gårdens uteplats och planteringar kan ses över och utvecklas. Planteringarna kommer därför att ses över under den kommande våren.

En upphandling och utbyte av stigarledningar till värmerör har utförts i A och B trappans 1'or och 2'or.

Vid årets slut byttes föreningens tekniska förvaltning efter ett upphandlingsförfarande med flera inkomna offerter, som under flera möten analyserades och diskuterades.

Årsavgifter

Årsavgiftens höjdes med 4 % den 1 januari 2011 enligt den ekonomiska planen.
Genomsnittlig avgift har varit 571 kr per kvm.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

En detaljerad och långsiktig underhållsplan för fastigheten och dess gård utarbetades under året och med den som grund kommer underhållet att planeras och genomföras under de kommande åren.

Ekonomi

Under året har föreningen löst in den räntefria säljreversen till Alecta och i samband med detta omförhandlades en del av föreningens lån. Eftersom föreningen sen bildandet årligen amorterat av på lånen genererade inte omförhandlingen högre räntekostnader för föreningen än att den ekonomiska planen kan fortsätta att följas.

En av föreningen tillhörande hyreslägenheter har under perioden sålts och inbringat föreningen kapital som har används till att ytterligare amortera ner föreningens lån och därmed minska räntekostnaderna.

Med en väl utarbetad underhållsplan kan den årliga avsättningen till underhållsfonden föreslås för att täcka det planerade underhållet och på sikt bygga upp kapital för att täcka in större underhåll som ligger längre fram i tiden.

Styrelsen bedömer att inom överskådlig tid att den ekonomiska planen som upprättades vid ombildningen kan följas.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 4 % den 1 januari 2012 i enlighet med den ekonomiska planen.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av förenings verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

4-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Rörelsens intäkter	5 246	5 086	4 855	2 832
Rörelsens kostnader	-3 271	-3 349	-2 920	-1 561
Finansiella poster, netto	-1 921	-1 238	-1 663	-1 548
Statlig inkomstskatt	0	0	-14	-9
Årets resultat	54	499	258	-286
Likvida medel & placeringar	2 620	2 304	6 220	7 312
Skulder till kreditinstitut	53 800	54 856	57 856	69 300
Fond för yttre underhåll	200	168	191	0
Fastighetens taxeringsvärde	89 951	89 951	85 773	85 773

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	269 662
Årets resultat	54 406
Summa	324 068

Styrelsen förslår följande disposition

Överföring till fond för yttre underhåll, enl.UH-plan	450 000
Uttag ur yttre fond för utfört underhåll	-568 234
Balanseras i ny räkning	442 302
Summa	324 068

Styrelsens slutord

Fokus i styrelsearbetet har under året legat på föreningens ekonomi och det underhållsbehov som finns inom fastigheten. En god ekonomi och bra kontroll på fastighetens underhållsbehov är nödvändigt för att bygga en långsiktigt stabil ekonomi i föreningen och möjliggöra framtida idéer och utvecklingsmöjligheter. En sunt underhållen fastighet och gård bidrar också till att öka attraktionskraften och medlemmarnas utbyte och trivsel i sitt boende.

Styrelsen verkar fortsatt för att frigöra och anpassa utrymmen i huset som kan brukas dels för styrelsens verksamhet men framförallt för boendeaktiviteter. En nödvändig förutsättning som utgångspunkt för gemensamma aktiviteter.

Resultaträkning (kr)		2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Intäkter	Not 1	5 245 679	5 086 332
Rörelsens kostnader			
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	Not 2,3	-2 119 179	-2 353 260
Löpande underhåll	Not 4	-148 621	-132 945
Periodiskt underhåll	Not 5	-568 234	-466 445
Kommunal fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-147 106	-144 656
Avskrivningar	Not 6	-287 363	-252 450
Summa fastighetskostnader		-3 270 503	-3 349 756
Rörelseresultat före finansiella poster		1 975 176	1 736 575
Finansiella poster			
Ränteintäkter		31 768	16 002
Räntekostnader		-1 952 538	-1 253 929
Summa finansiella poster		-1 920 770	-1 237 927
Resultat efter finansiella poster		54 406	498 648
Statlig inkomstskatt	Not 7	0	0
Årets resultat		54 406	498 648

Balansräkning (kr)		2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	Not 8	167 367 912	167 388 299
Summa materiella anläggningstillgångar		167 367 912	167 388 299
 Summa anläggningstillgångar		 167 367 912	 167 388 299
 Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		0	15 020
Hyses- och avgiftsfordringar		0	6 950
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	813	0
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	Not 10	27 143	0
Summa kortfristiga fordringar		27 956	21 970
 <u>Kassa och bank</u>	Not 11	 2 619 569	 2 304 183
 Summa omsättningstillgångar		 2 647 525	 2 326 153
 SUMMA TILLGÅNGAR		 170 015 437	 169 714 452

Balansräkning (kr)		2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		108 638 176	107 545 583
Upplåtelseavgift		6 100 980	5 843 573
Fond för yttre underhåll		200 000	168 107
Summa bundet eget kapital		114 939 156	113 557 263
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		269 662	-197 093
Årets resultat		54 406	498 648
Summa fritt eget kapital		324 068	301 555
Summa eget kapital		115 263 224	113 858 818
Skulder			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	53 550 000	38 300 000
Reverslån	Not 13	0	15 000 000
Beräknad uppskjuten skatt	Not 14	56 295	56 295
Summa långfristiga skulder		53 606 295	53 356 295
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig del av långfristig skuld	Not 13	250 000	1 500 000
Förutbetalda avgifter		394 804	361 512
Leverantörsskulder		363 986	278 048
Aktuell skatteskuld		0	27 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	137 129	331 974
Summa kortfristiga skulder		1 145 919	2 499 339
Summa skulder		54 752 214	55 855 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 015 437	169 714 452
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut			
<u>Pantbrev i fastighet</u>		69 300 000	69 300 000
<u>Ansvarförbindelser</u>		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition efter stämmobeslut av föreningens stadgar/underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall av inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Mot bakgrund av Dom RR 2870-9 skall en bostadsrättsförening inte beskattas för ränteinkomster som är hänförliga till den ordinarie fastighetsförvaltningen.

Not 1 Intäkter	2011	2010
Årsavgifter bostäder	4 033 315	3 868 119
Hysesintäkter bostäder	924 819	924 804
Hysesintäkter lokaler	40 452	40 816
Hysesintäkter garage	227 376	236 730
Övriga intäkter	19 717	15 863
Summa	5 245 679	5 086 332

Not 2 Driftskostnader	2011	2010
Material i fastighetsskötsel	27 646	34 558
Fastighetsskötsel, entreprenad	188 736	210 793
Fastighetsskötsel, extra deb	15 253	12 334
Trädgårdsskötsel	25 286	0
Snöberedskap	30 010	46 033
Städning, entreprenad	100 203	105 104
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	49 488
Hissbesiktning	3 938	4 669
Bevakningskostnader	3 477	10 349
Serviceavtal	10 362	10 312
Telefon port,hiss	2 816	2 736
El	207 259	227 192
Uppvärmning	772 511	893 097
Vatten	186 996	177 745
Sophämtning	113 196	111 969
Fastighetsförsäkring	61 881	64 680
Kabel TV	106 749	101 813
Förvaltningskostnader	91 529	90 269
Förbrukningsinventarier	18 362	594
Kontorsmaterial, trycksaker	10 776	5 967
Kreditupplysning	0	350
Löner, ersättningar och sociala avgifter (not 3)	86 738	86 758
Revisionskostnad, konsult	13 875	14 625
Sammanträdes/Stämmokostnader	3 453	7 919
Konsultarvode	29 100	40 120
Kostnader för juridiska åtgärder	0	35 000
Övriga förvaltningskostnader	4 388	3 500
Bankkostnad	2 943	2 786
Utbildning	0	1 250
Övriga kostnader	1 696	1 250
Summa	2 119 179	2 353 260

Not 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

<u>Arvoden till förtroendevalda</u>	2011	2010
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	64 200	64 200
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Sociala kostnader	20 538	20 558
Summa	86 738	86 758

Not 4 Löpande underhåll	2011	2010
Reparationer bostäder	25 093	22 036
Reparationer gemensamma utrymmen	16 545	7 120
Reparationer installationer	39 585	5 827
Reparationer hissar	33 018	33 680
Reparationer hus utvändigt	8 878	0
Reparationer garage och p-platser	11 255	0
Reparationer försäkringsskador	14 247	64 282
Summa	148 621	132 945

Not 5 Periodiskt underhåll	2011	2010
Periodiskt underhåll	36 250	32 375
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	14 601	376 586
Periodiskt underhåll installationer	442 000	57 484
Periodiskt underhåll garage	75 383	0
Summa	568 234	466 445

Not 6 Avskrivningar

Avskrivning på byggnaden sker enligt 80-årig progressiv avskrivningsplan.

Avskrivning på säkerhetsdörrar mm sker enligt en 30-årig rak avskrivningsplan.

	2011	2010
Byggnad	203 665	195 450
Säkerhetsdörrar + postboxar	57 000	57 000
Miljöhus	26 698	0
Summa	287 363	252 450

Not 7 Statlig inkomstskatt

Schablonmässig inkomstbeskattning för bostadsrättsföreningar är slopad från och med 1 januari 2007.

Detta innebär att beskattning endast sker på inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen.

Se även text under tilläggsupplysningar.

Not 8 Byggnader och mark

	Anskaffnings-värde	Ackumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	AvskrivningsP/R period	Bokfört värde 2011-12-31
Ursprunglig byggnad	106 455 322	-563 016	-203 665	2008-2086 P	105 688 641
Säkerhetsdörrar, postbox	1 700 000	-57 000	-57 000	2010-2039 R	1 586 000
Miljöhus	266 976	0	-26 698	2011-2020 R	240 278
Mark	59 852 993				59 852 993

Summa Byggnader och	168 275 291	-620 016	-287 363		167 367 912
----------------------------	--------------------	-----------------	-----------------	--	--------------------

P - Progressiv avskrivning

R - Rak avskrivning

2011-12-31	2010-12-31
-------------------	-------------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	108 155 322	106 455 322
Årets anskaffningar	266 976	1 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 422 298	108 155 322

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-620 016	-367 566
Årets avskrivningar	-287 363	-252 450
Utgående ackumulerade avskrivningar	-907 379	-620 016

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde mark	59 852 993	59 852 993
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 852 993	59 852 993

Utgående redovisat värde	167 367 912	167 388 299
---------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärde byggnader	58 951 000	58 951 000
Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
	89 951 000	89 951 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde, Länsförsäkringar
Värdeår : 1962

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	2011	2010
Skattekonto	1	0
Skattefordran	812	0
Summa	813	0

Not 10 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	2011	2010
Förutbetald kabeltv	27 143	0
Summa	27 143	0

Not 11 Kassa och bank	2011	2010
Handkassa	300	300
Handelsbanken	2 618 669	2 303 291
SE-banken	600	592
Summa	2 619 569	2 304 183

Not 12 Eget kapital	Insats- kapital	Upplåtelse- avgift	Fond yttre behållning	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	107 545 583	5 843 573	168 107	-197 093	498 648
Förändring under året	1 092 593	257 407			
<i>Disponering efter stämmobeslut</i>					
Balanseras i ny räkning				466 755	-498 648
Avsättning till yttre fond			469 853		
Uttag ur yttre fond för årets underhåll			-437 960		
Årets resultat					54 406
Belopp vid årets utgång	108 638 176	6 100 980	200 000	269 662	54 406

Not 13 Skulder till kreditinstitut				
Långivare	Räntesats	Kapital- skuld	Ränte- ändring	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år				
Handelsbanken	6,09%	3 500 000	2012-05-01	0
Handelsbanken	3,17%	16 050 000	2012-06-01	0
Förfaller inom 2 år - 5 år				
Handelsbanken	6,08%	3 625 000	2013-06-01	250 000
Handelsbanken	3,55%	16 000 000	2013-06-01	0
Handelsbanken	4,35%	14 625 000	2016-06-01	0
Summa		53 800 000		250 000

Årets amortering uppgick till 1 Mkr.

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 250 000 kr årligen.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca 52 550 000 kr.

Not 14 Uppskjuten skatt

Föreningen har ränteswapar. Nettoflödet av ränteströmmarna tas upp till beskattning vid ränteswapens stängning. Ränteswapen löper ut 2013-06-03.

Detta innebär att per 20111231 så har föreningen en uppskjuten skatteskuld till ett belopp av 56 295 kr

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011	2010
Upplupen fastighetsskötsel	0	11 431
Upplupen snöröjning	0	17 784
Upplupet förbrukningsmaterial	0	5 350
Upplupet löpande underhåll	0	1 700
Upplupen försäkringsskada	0	53 863
Upplupen extern revision	14 000	14 000
Upplupet styrelsearvode	64 200	64 200
Upplupet revisionsarvode	2 000	2 000
Upplupna sociala avgifter	20 800	20 800
Upplupna räntekostnader	36 129	140 846
Summa	137 129	331 974

Malmö 2012-03-06 .



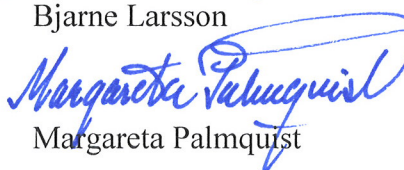
Bjarne Larsson



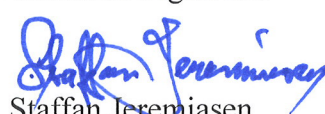
Christian Segerstein



Michael Jakobsson



Margareta Palmquist

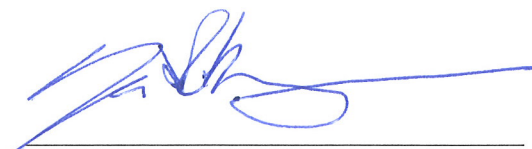


Staffan Jeremiasen



Mats Bondesson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2012-03-19



KPMG AB

Jonas Nihlberg

Auktoriserad revisor



Bengt Andersson

Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ljungbyhus 8 i Malmö, org.nr 716438-5275

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Ljungbyhus 8 i Malmö för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ljungbyhus 8 i Malmö för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

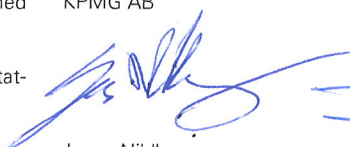
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 19 mars 2012

KPMG AB


Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor


Bengt Andersson
Lekmannarevisor

Styrelsens svar på motion angående förråd

Förslaget i motionen löser inte grundproblemet som är att vatten tränger in i förrådsutrymmet. Dessutom finns det inte något annat lämpligt utrymme tillgängligt att flytta A trappans källarförråd till. Den framtida tanken med pannrummet är att lokalen ska användas av föreningens medlemmar till någon form av aktiviteter den dagen andra lokaler som tillhör föreningen blir tillgängliga för styrelsens arbete.

Styrelsen kommer att fortsätta tillsammans med föreningens tekniske förvaltare och kommunen att skyndsamt arbeta vidare med att finna en lösning på problemet med vatten inträngning.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

MOTION TILL STYRELSEN

DE ÅTERKOMMANDE ÖVER-
SVÄMMNINGARNA I FÖRRÅDS-
UTRYMMET FÖR KÄLLARFÖRRÅD
1-29 GÖR ATT DESSA ÄRE OBRUK-
BARA. VATTEN STÅR OPTA FLERA
CM DJUPT PÅ GOLVET I GÅNGAR
OCH FÖRRÅD. TRÄET ÄR NU ÄVEN
ANGRIPET AV SVART MÖGEL.

MITT FÖRSLAG ÄR ATT
NYA FÖRRÅD UPPFÖRS PÅ TORR
PLATS INOM FASTIGHETEN - EV
DEN GAMLA PANNCENTRALEN.
DET KÄNNES MÄRKLIGT ATT 1/3
AV LÄGENTHETERNA INTE HAR
TILLGÅNG TILL FUNGERANDE
KÄLLARFÖRRÅD. MVH

EVA SCHUMACHER
LÄGENTHET 25

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till yttre underhållsfond skall ske enligt antagna stadgar.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Normalt avsätts 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevanta för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Årsredovisningen är framställd av Bostadsrättsföreningen Ljungbyhus 8s med hjälp av
Örehus Fastighetsförvaltning AB.